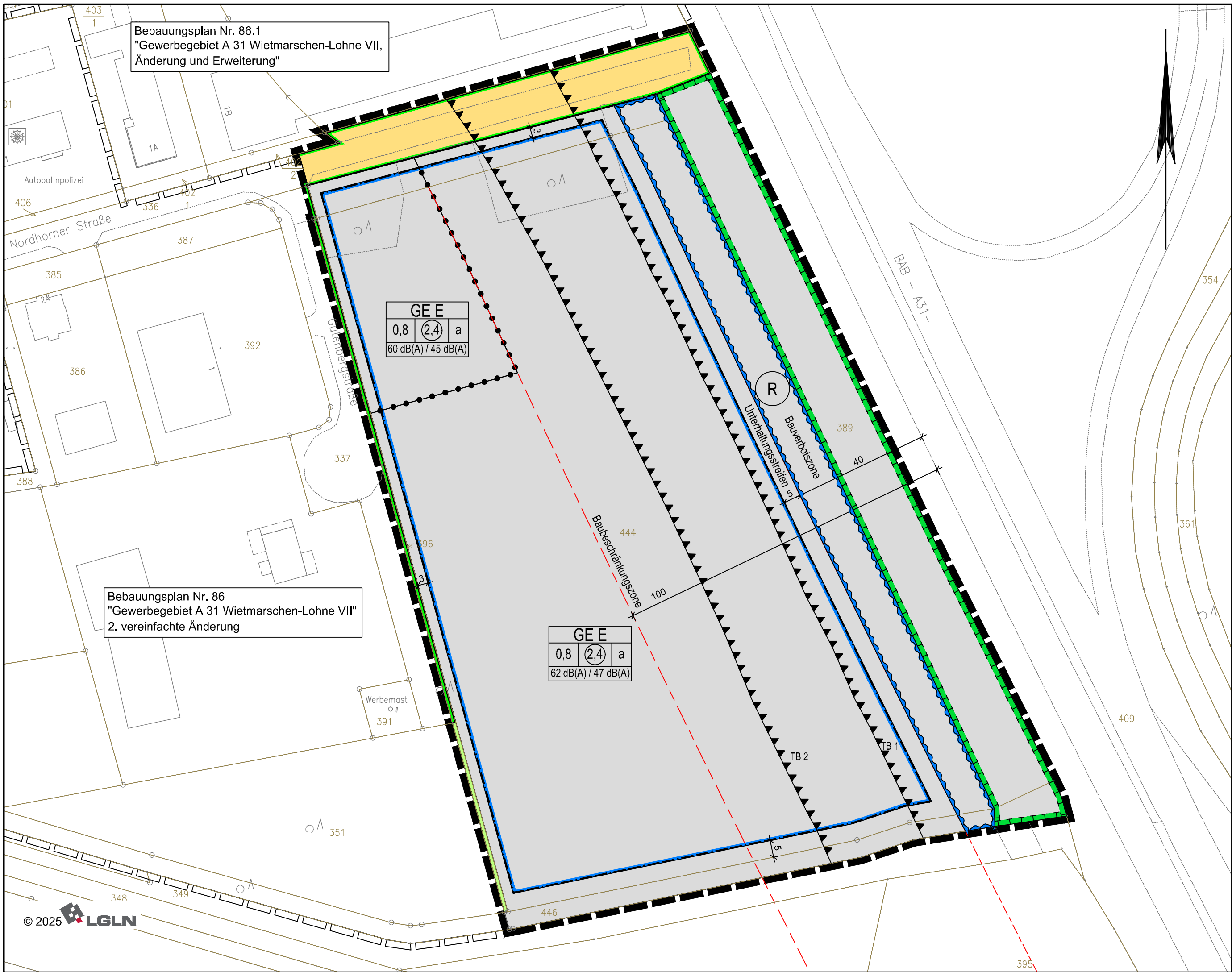




Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

**I. Bestandsangaben**

Gemarkungsgrenze  
Flurgrenze  
Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal  
Flurstücksnummer

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

1. Art der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

GEE Eingeschränktes Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl  
0,8 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise: Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

Baugrenze

6. Verkehrsflächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen  
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ersatzmaßnahme BAB 31

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

TB 2 Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

62db(A)/47db(A) Emissionskontingent L<sub>EX</sub> nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags / nachts in dB(A)/m²

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Bauverbotszone, 40 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) /  
Baubeschränkungszone, 100 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 2 FStrG)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

a) Emissionskontingente

Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L<sub>EX</sub> nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5:

b) passive Schallschutzmaßnahmen

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

|                           | Geschosse | TB 1 | TB 2 |
|---------------------------|-----------|------|------|
| Fassaden zur A 31         | EG und OG | V    | IV   |
| Seitenfassaden *)         | EG und OG | V    | IV   |
| Rückseiten der Gebäude *) | EG und OG | IV   | III  |

\*) Erläuterung/Definition:

Fassaden zur A 31 Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Achse der A 31 bilden

Seitenfassaden der Gebäude Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Achse der A 31 bilden

Rückseiten der Gebäude Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der A 31 bilden

Um für die bei Arbeitsräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen 1 bis 2 mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Räumen der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Rückseiten der Gebäude, auf ein von der A 31 abgewandtes Gebäude, Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der A 31 bilden). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

**§ 2 Bodenversiegelung von KFZ- Stellplätzen**

Die Oberfläche von KFZ- Stellplätzen und Ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit einem mindestens 25%-igen Fugenanteil, Schotterrassen, Rassengittersteine o.ä.) aufzuführen.

**§ 3 Bepflanzung von KFZ- Stellplätzen**

Auf Grundstücken mit mehr als sieben KFZ- Stellplätzen ist je angefangene fünf Plätze ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen.

**§ 4 Nebenanlagen, Trafostationen**

Die Errichtung von Trafostationen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Wird zum Zwecke der Errichtung eine eigentumsrechtlich eigenständige Versorgungsfläche gebildet, so wird für diese Versorgungsfläche eine dreiseitige Grenzbebauung zwingend festgesetzt.

**§ 5 Nutzungsregelungen**

a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtige Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO sind im Plangebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, § 6 Abs. 3 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig

c) Im Plangebiet sind Wohnungen, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

**§ 6 Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 19 (1) Nr.20 BauGB)**

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch bei Bauantrag). Im Ergebnis des Artenschutzbeitrages lässt sich festhalten, dass die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach derzeitiger Einschätzung mittels folgender Maßnahmen abgewendet werden kann:

- Notwendige Baumfällarbeiten und das Beseitigen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Die sonstige Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden, Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) kann innerhalb des Zeitraumes vom 01. September bis zum 28. Februar erfolgen.
- Sollten diese Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Gestaltung der Außenanlagen: Aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) sind die sonstigen Außenanlagen/ Freiflächen im Plangebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

B Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132)

Von der Bundesautobahn BAB A 31 und der Bundesstraße B 213 gehen erhebliche Emissionen aus. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den jeweiligen Straßenbausträger im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der BAB A 31 und der B 213 ausgehen.

Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener bzw. geplanter Straßen errichtet wird, besteht gegen die jeweiligen Träger der Straßenbaulast kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung bzw. infolge einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen baulichen Eingriff in die jeweilige Fahrbahn durch den Straßenbausträger oder infolge von Baumaßnahmen an der jeweiligen Straße aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind von der Gemeinde bzw. vom Eigentümer der baulichen Anlage selber zu tragen und durchzuführen.

In Bezug auf den Verlauf der BAB A 31 ragt die 100-m-Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG ins Plangebiet hinein. In Bezug auf den Verlauf der A 31 ragt die 40-m-Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG ins Plangebiet hinein.

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen längs der jeweiligen Straße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der jeweiligen Straße, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen, auch sämtliche Werbeflyer und Gittermasten. Dieses Verbot gilt auch für Anlagen oder Bauten, die nach dem Landesbaurecht als genehmigungsfreie Vorhaben zu behandeln sind.

Alle Werbeanlagen außerhalb der 100 m - Anbaubeschränkungszone, die von der Autobahn eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Sofern innerhalb der 100 m - Anbaubeschränkungszone Werbeanlagen errichtet oder geändert werden dürfen, ist hierfür grundsätzlich die Zustimmung oder Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes erforderlich. Die zuvor genannten Bestimmungen sind auch für temporäre Werbeanlagen und Baustellenschilder zu beachten.

Beleuchtungsanlagen jeder Art (ortsfixe sowie mobile z.B. an Fahrzeugen) sind ausreichend und nachweislich wirkungsvoll zur Autobahn 31 abzuschirmen. Die Reflektoren der Beleuchtung sind waagrecht zu montieren. Für sämtliche Beleuchtungsanlagen, die eine physiologische Wirkung auf die Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn ausüben können, ist ein lichttechnisches Gutachten von einem zugelassenen Sachverständigen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens anzufertigen. Eine unabhängige Prüfung des Gutachtens ist ebenfalls zu veranlassen.

Staub und sonstige baubedingte Einflüsse, die den Verkehr auf der Autobahn negativ beeinflussen können, sind durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

Entlang der BAB A 31 sind die neuen Grundstücke fest und lückenlos gegen die Autobahn abzugrenzen (Zaun, Wall, Hecke, Anpflanzungen o.ä.).

Das Plangebiet liegt zum Teil im Flugbeschränkungsgebiet ED-R 37 sowie innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Luft-/ Bodenschießplatzes Nordhorn. Hier dürfen Gebäude, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Von dem dortigen Flugbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Fluglärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen. Gültige Vorschriften zur Hindernisbefeurung und Kennzeichnung, auch während der Bauphase, sind zusätzlich zu beachten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon: 0441 20576615, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Um Schäden an vorhandenen Gehölzen durch Baustellenmaßnahmen zu vermeiden, sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.

Um negative Auswirkungen von Lichteinflüssen innerhalb des Plangebietes auf die Insektenfauna und die Fleischausfauna, von denen Teilnahmsräume im Bereich des Plangebietes bestehen, zu vermindern bzw. auszuschließen, ist im Plangebiet eine „fledermausfreundliche“ Beleuchtung zu etablieren, welche die Lichtemissionen auf ein für die Sicherheit ausreichendes Maß reduziert.

Folgende Punkte sind hierbei zu berücksichtigen:

- Reduktion der Beleuchtung auf ein unbedingt notwendiges Maß (wenn möglich, bewegungsinduzierte Schallung),
- so wenig Lichtpunkte wie möglich,
- Ausrichtung des Lichtkegels nach unten,
- Punktuell, in niedriger Höhe und nach oben sowie hinten hin abgeschirmtes Licht,
- Minimierung von Streulicht,
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietmarschen diesen Bebauungsplan Nr. 86.2 "Erweiterung Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen-Lohne VII", 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wietmarschen, den ..... (SIEGEL) Der Bürgermeister .....

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietmarschen hat in seiner Sitzung am 28.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wietmarschen, den ..... Der Bürgermeister .....

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim  
Gemeinde : Wietmarschen  
Gemarkung : Lohne  
Flur : 45  
Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4-50/2025 Stand vom 24.06.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den ..... Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Nordhorn -

(Siegel)

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietmarschen hat in der Sitzung am 28.10.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 25.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde vom 03.07.2025 bis 04.08.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Wietmarschen, den ..... Der Bürgermeister .....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietmarschen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.09.2025

Wietmarschen, den ..... Der Bürgermeister .....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 86.2 "Erweiterung Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen-Lohne VII", 1. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

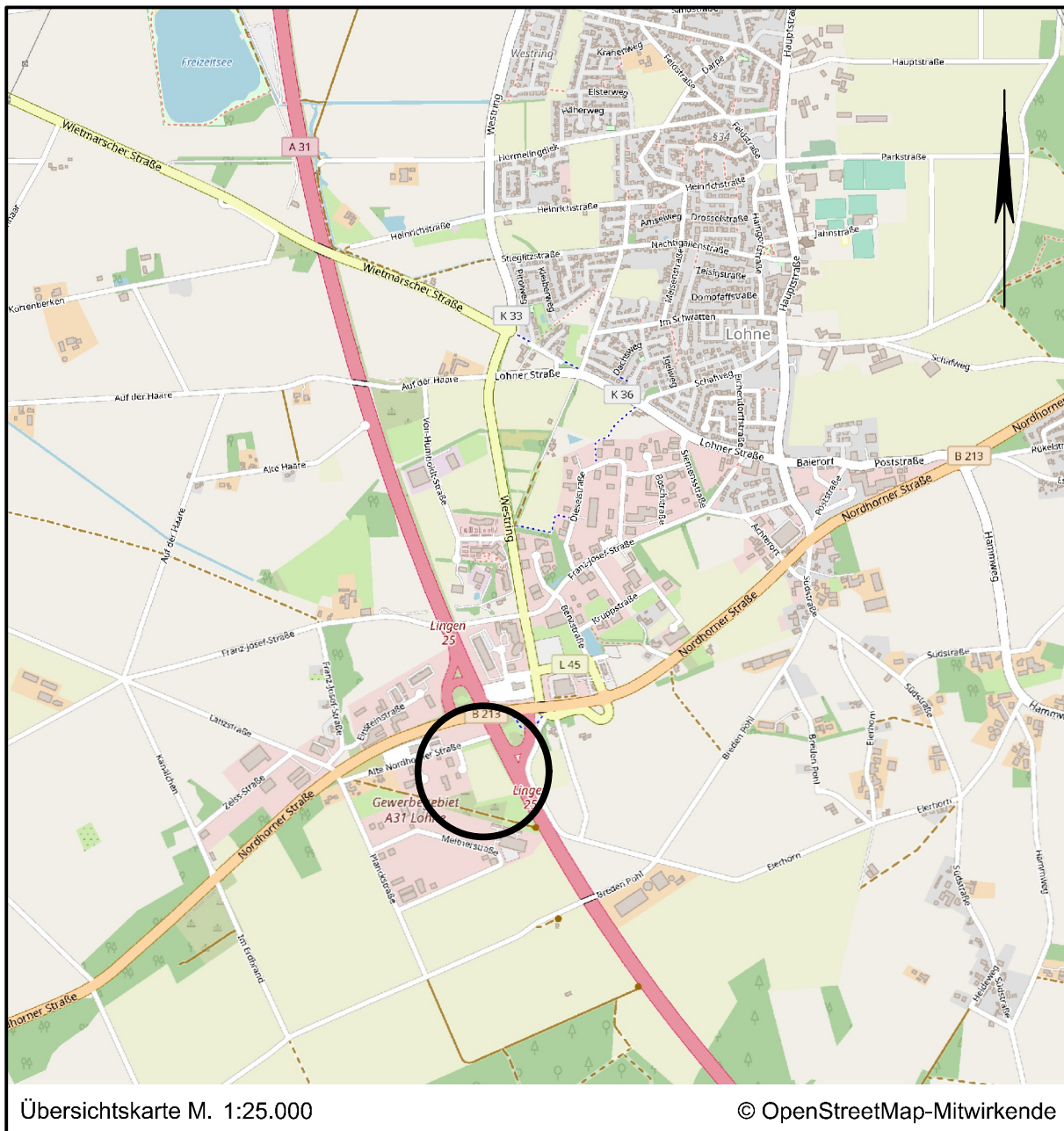
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Wietmarschen, den ..... Der Bürgermeister .....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Wietmarschen, den ..... Der Bürgermeister .....



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

|                         |                                                                                                                                                 |             |         |    |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|----|
| Entwurfsbearbeitung:    | <br>IPW Ingenieurbüro Planung und Bau<br>Main-City-Str. 4a • 49134 Wallerfangen<br>Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-18<br>gaz. ppa. Desmarowitz | Datum       | Zeichen |    |
| Wallerhorst, 18.09.2025 |                                                                                                                                                 | bearbeitet  | 09.2025 | Gr |
|                         |                                                                                                                                                 | gezeichnet  | 09.2025 | Hd |
|                         |                                                                                                                                                 | geprüft     | 09.2025 | Gr |
|                         |                                                                                                                                                 | freigegeben | 09.2025 | Dw |

Plad: H:\WIETMAR\224373\PLAENE\BP\bp\_lplan-86.2-1\vaen\_01\_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

**Gemeinde Wietmarschen**  
**Bebauungsplan Nr. 86.2**  
**"Erweiterung Gewerbegebiet A 31 Wietmarschen-Lohne VII", 1. vereinfachte Änderung**  
Verfahren gemäß § 13 BauGB

**ABSCHRIFT**

Reisdatum: 2025-10-06  
Speicherdatum: 2025-10-06